

Contrats

Le décret wallon du 15 mars 2018 régionalisant le bail d'habitation

Après Bruxelles¹, la Wallonie ! Transférée aux Régions par l'effet de la sixième réforme de l'État (intervenue en 2014), la compétence du bail d'habitation devait encore être transposée dans l'ordre juridique de chacune des entités fédérées concernées. C'est chose faite depuis peu pour la Région wallonne, qui a promulgué le 15 mars 2018 son décret relatif au bail d'habitation².

Que trouve-t-on dans ce texte (qui remplace intégralement la législation fédérale en la matière) ? Si le législateur décretaal a décidé de reprendre l'économie générale de cette dernière (marquée, il est vrai, par un certain équilibre), il a introduit plusieurs modifications ; passons les principales en revue.

En ce qui concerne d'abord les informations exigibles du candidat preneur, le bailleur est en droit désormais de lui demander le montant de ses ressources financières ainsi que la preuve du paiement des trois derniers loyers.

Pour ce qui est de l'état du bien, le législateur tire un trait sur les normes fédérales de salubrité (pour ne plus retenir que les prescriptions régionales), mais maintient l'appareil de sanctions issu de la loi sur les baux de résidence principale. Concrètement, le preneur confronté à une situation d'insalubrité conserve le choix entre la résolution du contrat et l'exécution forcée des travaux. En revanche, le texte reste muet sur le sort civil du bail portant sur un bien frappé par une interdiction administrative à la location.

Par ailleurs, le preneur est tenu dorénavant de contracter une assurance incendie.

Il doit aussi, sur un autre plan, souffrir en cours de bail les « travaux économiseurs d'énergie » (en sus des réparations urgentes).

Concernant l'enregistrement du bail, la sanction civile frappant son absence (l'octroi au preneur de la possibilité de quitter les lieux sans respecter les délais de préavis ni payer une indemnité) a été étendue à l'ensemble des baux³.

Autre innovation notable : le décès du preneur met fin « de plein droit » au bail. Toutefois, la personne domiciliée depuis six mois au moins dans le bien est admise à notifier au bailleur sa volonté de poursuivre la convention, demande que ce dernier ne pourra repousser que pour de « justes motifs ».

Relativement au bail de courte durée cette fois, une double modification est à épinglez : d'une part, le nombre de prorogations passe de un à deux (pourvu toujours que la durée cumulée n'excède pas trois ans), d'autre part, les parties ont reçu officiellement la faculté d'apporter un terme anticipé au contrat (obligatoirement, dans le chef du bailleur, pour occupation personnelle).

Plus significatif encore, le législateur wallon a créé de toutes pièces trois nouveaux types de bail. On a là le bail de colocation tout d'abord, marqué à la fois par la solidarité de droit entre copreneurs, par la faculté ménagée à ceux-ci de résilier le contrat avant terme et par l'obligation pour les colocataires de signer un « pacte de colocation » (passablement détaillé). Pointons ensuite le « bail étudiant », caractérisé par sa durée d'un an au maximum (mais prorogeable *ad libitum*) et l'assou-

plissement de la sous-location dans le cadre d'un séjour Erasmus. Enfin, le « bail glissant » permet à une association de prendre en location un bien qu'elle donne en sous-location à une personne vulnérable, qu'elle va accompagner tout au long de la relation pour lui faire recouvrer une série de réflexes en matière de gestion du logement ; et, une fois qu'elle estimera l'intéressé suffisamment autonome, l'association se retirera, laissant face à face bailleur et occupant.

Last but not least, le décret se clôt par une référence à la « grille indicative des loyers », instrument informatif (et non coercitif) auquel « peuvent recourir les parties ».

Il reste à dire que le décret entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Il s'appliquera notamment aux baux signés *avant* son entrée en vigueur (à l'exception des dispositions relatives à la forme – écrite – du bail, à l'assurance incendie, au bail de courte durée, à la colocation et au bail étudiant).

Nicolas BERNARD ■

Professeur à l'Université Saint-Louis - Bruxelles

1 Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, M.B., 30 octobre 2017.

2 M.B., 28 mars 2018.

3 Alors qu'elle ne s'appliquait précédemment qu'aux contrats de neuf ans.

Brève

Projet de réforme de la responsabilité extracontractuelle :
responsabilité sans faute des parents

L'avant-projet de loi visant à réformer la responsabilité extracontractuelle¹ contient quelques innovations, notamment concernant la responsabilité des parents telle que régie par l'article 1384, alinéa 2, du Code civil. Il est proposé de remplacer la présomption de responsabilité par une responsabilité sans faute à charge des titulaires de l'autorité sur les mineurs².

La nouveauté est triple.

Tout d'abord, s'agissant d'une responsabilité sans faute, il n'est plus question pour les parents d'échapper à la responsabilité en prouvant l'absence de faute dans l'éducation/surveillance de leur enfant. Le but annoncé est de lutter contre l'insécurité juridique³. L'avant-projet s'écarte donc de l'enseignement de la Cour de cassation⁴ et suit le modèle français.

Ensuite, la responsabilité n'est plus limitée aux seuls parents, mais pèse sur les titulaires de l'autorité sur les mineurs. Les tuteurs, exclus de la présomption de responsabilité actuelle, sont donc également concernés.

Enfin, cette responsabilité sans faute étant beaucoup plus lourde, elle est assortie d'une obligation d'assurance.

Stéphanie MORTIER ■

Assistante à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles

- 1 *Avant-projet de loi portant insertion des dispositions relatives à la responsabilité extracontractuelle dans le nouveau Code civil.*
- 2 *Nouvel article 5.156 du Code civil.*
- 3 *Exposé des motifs, p. 63.*
- 4 *Cass., 4 mars 2015, J.T., 2015, p. 575.*

Obligations

La réforme du droit des entreprises adoptée !
Conséquences en matière de preuve

Un des changements majeurs introduits par la loi du 15 avril 2018 portant réforme du droit des entreprises¹ est la modification de la définition générale de l'« entreprise » de l'article I.1. du Code de droit économique (on passe ainsi d'une définition matérielle, liée à l'exercice d'une activité économique, à des critères formels)². Le concept de commerçant, jugé désuet, est supprimé par la même occasion. En conséquence, les règles réservées actuellement au commerçant (liberté de la preuve, obligations comptables, solidarité, insolvabilité³) sont étendues aux entités entrant dans la nouvelle définition d'entreprise. Notamment, les titulaires de professions libérales, les agriculteurs, les sociétés à objet civil, les a.s.b.l., qu'elles exercent ou non une activité économique, y seront désormais soumis⁴.

En particulier, les règles spécifiques de preuve en matière commerciale (preuve libre et preuve par la comptabilité), qui dérogent aux règles de preuve du droit civil, s'appliqueront à toutes les entreprises, au sens de la nouvelle définition. La loi insère ainsi un nouvel article 1348bis dans le Code civil, qui reprend le principe de la liberté de la preuve de l'article 25 du Code de commerce, dorénavant abrogé⁵.

Cette liberté de la preuve⁶ s'applique lorsqu'il est prouvé à l'encontre d'une entreprise, quelle que soit la position de celle-ci dans le procès et indépendamment de l'instance saisie. Par exception, les actes accomplis par des personnes physiques qui constituent des entreprises, mais qui agissent manifestement en dehors de leur activité économique, resteront soumis aux règles de la preuve civile, lorsqu'il est prouvé à leur encontre⁷.

En ce qui concerne la preuve par facture, ce mode de preuve, désormais ouvert à toutes les entreprises, est étendu à toutes sortes de contrats. L'article 1348bis, § 4, prévoit qu'« [u]ne facture acceptée par une entreprise a force probante à l'égard de cette entreprise ». Le législateur précise que la facture acceptée a la valeur d'un acte sous seing privé⁸.

Gabriela DE PIERPONT ■

Chercheuse associée à l'Université Saint-Louis - Bruxelles
Assistante à l'Université catholique de Louvain

1 M.B., 27 avril 2018. La loi entre en vigueur au plus tard le 1^{er} novembre 2018 (article 260).

2 Notons que l'actuelle définition de l'entreprise de l'article I.1. du C.D.E. sera maintenue pour les branches du droit découlant de la réglementation européenne spécifique, en particulier le droit de la concurrence (livre IV du C.D.E.) et le droit des pratiques du marché et la protection du consommateur (livre VI et livres dérivés).

3 Depuis l'entrée en vigueur, ce 1^{er} mai 2018, du livre XX du C.D.E., la faillite et autres procédures d'insolvabilité sont applicables aux entreprises, au sens de la nouvelle définition.

4 Ces entités relèveront par ailleurs toutes de la compétence du tribunal de commerce, rebaptisé « tribunal de l'entreprise ».

5 Article 2 de la loi du 15 avril 2018.

6 Il est expressément précisé que, par « tous moyens », sont également visés « tous les moyens de preuve actuels de la société numérique ».

7 Article 1348bis, § 1^{er}, alinéa 2.

8 Projet de loi du 7 décembre 2017 portant réforme du droit de l'entreprise, Doc. parl., Chambre, sess. ord. 2017-2018, n° 2828/001, exposé des motifs, p. 46.